

Onderwerp

Werkproces ruimtelijke initiatieven en kostenverhaal

Datum collegevergadering	22 april 2025
Thema programmabegroting	Vernieuwing omgevingsbeleid
Portefeuillehouder	Paul Hofman
Zaaknummer	

Samenvatting

Het voorstel is om twee modelovereenkomsten (Haalbaarheidsovereenkomst en Samenwerkingsovereenkomst) te gebruiken. Dit mede om gemeentelijke kosten voor ruimtelijke projecten beter te verhalen op particuliere initiatiefnemers. De plankostenscan wordt gebruikt om de hoogte van de te verhalen plankosten te bepalen, dit is onderdeel van een nieuw werkproces. Het doel is om het gemeentelijke kostenverhaal te optimaliseren (waarmee sprake is van kostendekkendheid) en de efficiëntie te verbeteren, terwijl de transparantie tussen de gemeente en initiatiefnemers gewaarborgd blijft.

Voorgesteld besluit

1. Het nieuwe werkproces vaststellen voor ruimtelijke initiatieven zoals opgenomen in bijlage 1, waarbij plankosten worden verhaald;
2. Instemmen met de model haalbaarheidsovereenkomst (HOK) zoals opgenomen in bijlage 2;
3. Instemmen met de model samenwerkingsovereenkomst (SOK) zoals opgenomen in bijlage 3;
4. Deze modelovereenkomsten te hanteren bij ruimtelijke initiatieven waarbij kosten verhaald moeten worden op (een) private partij(en);
5. De plankostenscan van het Rijk^[1] hanteren bij het bepalen van de hoogte van de te verhalen plankosten van het initiatief.

Inleiding

Bij de afdeling leefomgeving wordt veel gewerkt aan gebiedsontwikkelingsprojecten van particuliere initiatiefnemers. Tot op heden belasten we de gemeentelijke / ambtelijke kosten in de aanloop naar besluitvorming beperkt door aan de initiatiefnemers.

In de door de gemeenteraad vastgestelde Solide Kadernota 2025 is opgenomen: *"We gaan daar waar mogelijk inzetten op kostendekkendheid van taken en opgaven en onze inkomsten verhogen."*

Kosten in de voorbereiding van een besluit en/of een ruimtelijke procedure en de toetsing van schetsen (conceptplannen) worden voor kleinere initiatieven inmiddels verhaald via de leges. Hier is in 2024 de legesverordening op aangepast. Voor de grotere gebiedsontwikkelingen is dit echter niet toereikend en moet er meer geregeld worden. Uit de praktijk blijkt dat het verstandig is de plankostenscan (van het ministerie van BZK) als uitgangspunt voor het kostenverhaal te nemen. Het gaat om de uren van de ambtelijke organisatie die nodig zijn om het project mogelijk te maken. Bijvoorbeeld de ambtelijke uren voor het bespreken en beoordelen van een stedenbouwkundig plan of voor toezichthouden tijdens het bouw- en woonrijpmaken van de aan

^[1] Als bedoeld in hoofdstuk 13 van de Omgevingsregeling

te leggen openbare ruimte. Dit kan via privaatrechtelijke overeenkomsten tussen gemeente en aanvrager. Hiervoor zijn twee modellen opgesteld, namelijk de haalbaarheidsovereenkomst en de samenwerkingsovereenkomst, waarbij geldt dat voor de samenwerkingsovereenkomst twee varianten zijn opgesteld, namelijk één variant mét inrichting en overdracht openbare ruimte en één zonder.

Daarbij wordt een nieuw werkproces voorgesteld, namelijk het bepalen van de hoogte van deze plankosten middels de plankostenscan en het op eenduidige wijze verhalen van de plankosten op initiatiefnemer middels deze modelovereenkomsten.

Beoogd effect

Door de plankosten bij initiatieven van derden te verhalen op basis van de plankostenscan wordt de doelstelling die is opgenomen in de Solide kadernota 2025 behaald en wordt tevens voldaan aan de wettelijke verplichting om plankosten te verhalen op initiatiefnemers.

Argumenten

1.1 Het nieuwe werkproces maakt mogelijk dat we zorgvuldig plankosten gaan verhalen
In bijlage 1 is het nieuwe werkproces opgenomen. Met vaststelling van dit werkproces gaan we volgens deze werkwijze nieuwe initiatieven contracteren met initiatiefnemers. Hiermee wordt aangesloten bij de doelstelling als opgenomen in de Solide kadernota 2025.

1.2 Door vroegtijdig in het proces commitment te vragen middels de haalbaarheidsovereenkomst wordt ook vroeg duidelijk hoe serieus de aanvraag is.
We zien dat er veel initiatiefnemers zijn met initiatieven die vragen om een beoordeling van de gemeente. Dit leidt echter niet altijd tot een vervolg. Hier wordt ambtelijk (veel) tijd aan besteed en mogelijk leidt dit tot niet tot realisatie omdat initiatiefnemer toch van het initiatief afziet. Door in een vroeg stadium commitment te vragen middels de haalbaarheidsovereenkomst wordt dan ook duidelijk hoe serieus initiatiefnemer is. Hierdoor wordt er naar verwachting minder, beperkt beschikbare, ambtelijke capaciteit gestoken in initiatieven die geen doorgang hebben.

2.1 Het model voor de haalbaarheidsovereenkomst geeft duidelijke richting wat er verwacht wordt van initiatiefnemer en gemeente in deze fase van het project.
In de haalbaarheidsovereenkomst is opgenomen wat er verwacht wordt van initiatiefnemer en van gemeente. Hiermee worden vroegtijdig in het proces duidelijke afspraken gemaakt over de verwachtingen en doorlooptijd van een initiatief.

2.2 Middels de haalbaarheidsovereenkomst worden 30% van de beoogde plankosten verhaald.
Deze overeenkomst wordt direct gesloten nadat het initiatief op de Intaketafel is geweest en kansrijk wordt geacht. De haalbaarheidsovereenkomst regelt dat in deze eerste fase om de haalbaarheid van een initiatief te onderzoeken 30% van de plankosten op de initiatiefnemer worden verhaald. Als blijkt dat het initiatief toch niet haalbaar is wordt dit voorschot niet gerestitueerd. De gemeente heeft met het beoordelen van de haalbaarheid namelijk wel al ambtelijke uren in het initiatief gestoken.

3.1 Het model voor de samenwerkingsovereenkomst geeft duidelijke richting wat er verwacht wordt van initiatiefnemer en gemeente in deze fase van het project.
Indien de haalbaarheidsfase met succes doorlopen is en initiatiefnemer en gemeente besluiten dat ze verder willen met het initiatief, wordt overgegaan tot het sluiten van een samenwerkingsovereenkomst. In de samenwerkingsovereenkomst is opgenomen wat er verwacht wordt van initiatiefnemer en van gemeente en worden allerlei verplichtingen eenduidig vastgelegd. Bijvoorbeeld de gemeentelijke inspanningsverplichting om het project planologisch kader te wijzigen, afspraken over de woningdifferentiatie en de wijze waarop toekomstige Openbare Ruimte bouw- en woonrijp wordt gemaakt (als dat speelt) en worden tevens middels kettingbeding de instandhouding van onder meer parkeerplaatsen en waterberging op de particuliere kavels gewaarborgd.

3.2 *Middels de samenwerkingsovereenkomst worden de resterende plankosten verhaald*

Als beide partijen verwachten dat het initiatief haalbaar kan zijn, wordt een samenwerkingsovereenkomst gesloten. Door middel van de samenwerkingsovereenkomst wordt het resterende bedrag op de initiatiefnemer verhaald. Dit bedrag wordt eventueel opnieuw berekend op basis van nieuwe inzichten.

4.1 *De modellen voor de overeenkomsten vormen een uniforme basis voor het nieuwe werkproces.*

Door deze modellen te gebruiken bij alle nieuwe particuliere initiatieven* ontstaat er een uniformere werkwijze voor de initiatieven van derden. Contractering op basis van adequate en actuele modellen zorgt voor eenduidige en persoonsonafhankelijke overeenkomsten met minder omissies. Het invullen van het model is maatwerk per initiatief, maar geeft een duidelijke uniforme basis. Hiermee wordt de huidige standaard zijnde de intentiebrief, waarin gemeente belooft zich in te spannen voor een planologische wijziging en de initiatiefnemer om aan de gestelde voorwaarden te voldoen, vervangen tenzij bestaande gesprekken al ver gevorderd zijn dat opnieuw beginnen, inefficiënt zou zijn (zie ook kanttekening onder 5.2).

* projecten gebiedsontwikkeling waar gemeente haar eigen gronden inbrengt, vragen veelal om andere contractvormen vragen.

5.1 *De plankostenscan is een adequaat instrument voor het berekenen van de plankosten*

De plankostenscan is een middel dat al lange tijd beschikbaar is gesteld door de rijksoverheid (ministerie van BZK) om te bepalen wat de hoogte is van de plankosten voor dat project. Met de plankostenscan kunnen de plankosten zoals inzet van bijvoorbeeld stedenbouwkundigen, juristen en civiel-technici, per project worden berekend. Door gebruik te maken van de plankostenscan is de rekenmethode voor alle initiatieven met plankosten in de basis hetzelfde. De plankostenscan wordt ook door de markt erkend en herkend als rekenmethodiek. De ambtelijke uurtarieven worden jaarlijks geüpdatet. De projectgegevens worden samen met de planeconoom ingevoerd. Het resultaat wordt besproken met de initiatiefnemer om te komen tot het te verhalen bedrag.

Kanttekeningen en/of risico's

1.1 *Sommige initiatieven zullen niet opgestart worden.*

Het invoeren van dit nieuwe werkproces met kostenverhaal kan er voor zorgen dat een initiatief niet opgestart wordt door een initiatiefnemer, vanwege de investering die een initiatiefnemer aan de voorkant moet doen zonder dat behoorlijk vaststaat dat een initiatief haalbaar is. Voorheen lag dat risico bij de gemeente, terwijl het feitelijk ondernemersrisico behoort te zijn.

1.2 *Invoeren van een nieuw werkproces kost tijd en zal mogelijk in het begin leiden tot verschil van inzichten met initiatiefnemer en gemeente*

Met de nieuwe werkwijze wordt een gestandaardiseerde werkwijze ingevoerd. Dit invoeren kost tijd, kan opstartproblemen met zich meebrengen en vergt capaciteit van de organisatie. Ook zal er een overgangperiode zijn waarin verschillende projecten en werkwijzen naast elkaar zullen bestaan. Het is zaak deze zo snel mogelijk om te zetten naar de uniforme werkwijze zodat er een efficiënt werkproces ontstaat.

Financiën

Met dit voorstel wordt beoogd meer plankosten te verhalen op initiatiefnemers. Hoeveel kosten verhaald gaan worden zal al doende gaan blijken. De doelstelling die opgenomen is in de Solide kadernota 2025 is als volgt:

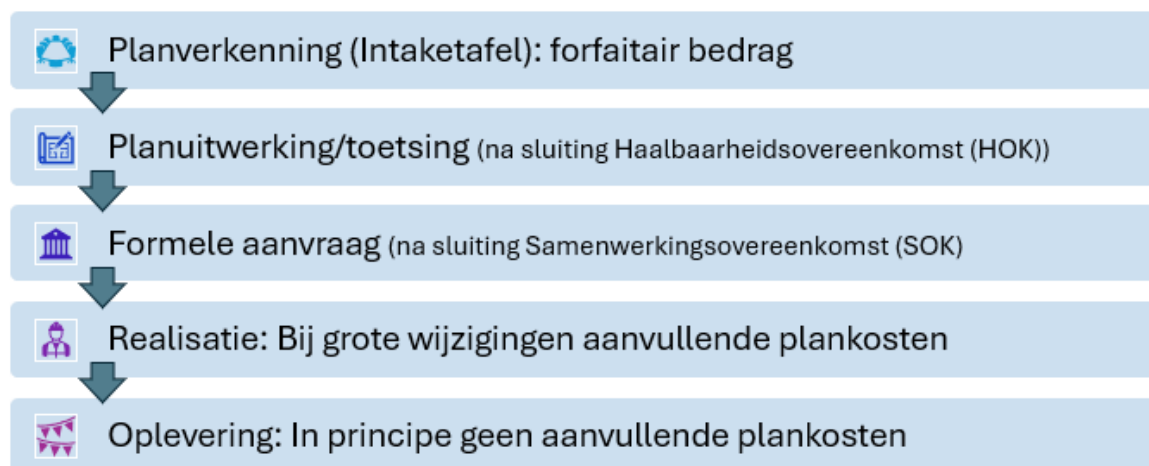
	Bedrag (€)	Jaarschijf / jaarschijven
Eenmalige uitgaaf:		
Investering:		
Structurele lasten:		

Opbrengsten:	€ 100.000,- (I)	2025
	€ 150.000,- (I)	2026
	€ 200.000,- (I)	2027
	€ 250.000,- (S)	2028

Op basis van de lopende initiatieven in 2025 verwachten we de beoogde inkomsten voor dat jaar te behalen. Gezien de op stapel staande initiatieven voor de jaren erna verwachten we dat bovengenoemde bedragen haalbaar zijn. Deze opbrengsten vormen de dekking voor afdeling ruimtelijke ontwikkeling.

Uitvoering

Na instemmen met dit voorstel wordt het werkproces dat is omschreven in bijlage 1 gehanteerd als nieuwe werkwijze. Dit is ziet er op hoofdlijnen als volgt uit.



Kortweg is de bedoeling om na de ontvangst van een plan een eerste korte toetsing op de hiervoor ingestelde Intaketafel te doen. Is een plan in beginsel kansrijk, dan wordt (als er capaciteit is) het plan toegewezen aan een projectleider of ruimtelijk adviseur en wordt een HOK met initiatiefnemer gesloten. Hierin wordt afgesproken hoe gemeente en initiatiefnemer de haalbaarheid van het plan verder gaan onderzoeken. Uit dit haalbaarheidsonderzoek kan ook blijken dat het plan niet haalbaar is.

In de HOK wordt een globale planning afgesproken. Op deze wijze heeft deze fase een duidelijk eindmoment waarop een keus gemaakt moet worden door te gaan of te stoppen met het initiatief.

Als uit het haalbaarheidsonderzoek blijkt dat het plan in beginsel haalbaar geacht wordt en de partijen verder willen met het plan, dan wordt een samenwerkingsovereenkomst (SOK) gesloten. Hierin wordt vastgelegd hoe het vervolg vorm moet krijgen, bijvoorbeeld welke ruimtelijk procedure gevoerd gaat worden, welke onderzoeken moeten worden uitgevoerd en hoe het openbaar gebied moet worden ingericht.

In de overeenkomsten wordt vastgelegd dat alle kosten (dus bijvoorbeeld voor de toetsing van het plan) voor rekening zijn voor de initiatiefnemer. Deze kosten worden berekend via de plankostenscan.

Participatie en communicatie

Dit voorstel is tot stand gekomen in samenspraak met ruimtelijk adviseurs, projectleiders en juristen gebiedsontwikkeling van de gemeente Rheden. Het voorstel voor de wijze van kostenverhalen en aanpassen werkwijze hierop is tot stand gekomen met extern adviseurs Empact Advies en Cityscape Gebiedsontwikkeling. Initiatiefnemers worden over de nieuwe werkwijze op de hoogte gebracht voor de lopende projecten via ruimtelijk adviseurs en projectleiders. Tevens wordt de nieuwe werkwijze worden gepubliceerd op de website van de gemeente. Initiatiefnemers kunnen hier alle benodigde informatie vinden.

Bijlagen

1. Bijlage 1 Plankostenverhaal bij de gemeente Rheden
2. Bijlage 2 Model Haalbaarheidsovereenkomst
3. Bijlage 3 Model Samenwerkingsovereenkomst

De Steeg, 22 april 2025

Burgemeester en wethouders van Rheden,

Carol van Eert,
burgemeester

Bart Drewes,
gemeentesecretaris